



# Pak oorzaak discriminatie op huurmarkt aan in plaats van neveneffecten

27 sept. 2016

De huidige praktijktests, ook al zijn ze goed bedoeld, kunnen ertoe leiden dat de discriminatie op de huurmarkt gewoon andere vormen aanneemt.

*Klaas De Brucker, docent micro-economie KU Leuven (Campus Brussel).*

De praktijktests die de stad Gent wil invoeren om discriminatie van allochtonen op de huurmarkt tegen te gaan zijn goed bedoeld maar roepen vele vragen op. Als men wil weten of deze tests wel hun doel zullen treffen, moet men eerst nagaan wat de oorzaak van de discriminatie is.



## ***Waarom geen verzekering tegen het onvermogen van een huurder?***

Eigenlijk discrimineert de verhuurder niet puur om te discrimineren, maar is de discriminatie louter een onbedoeld neveneffect van de onzekerheid over de huurinkomsten. Als men deze onzekerheid wegneemt, verdwijnt de discriminatie vanzelf.

### ***Risico***

Neem bijvoorbeeld het geval van de verkoop van een woning. De verkoper zal normaal niet discrimineren. Hij is er gewoon zeker van dat als de koper niet betaalt, de verkoop niet doorgaat. De partij die het risico van niet-betaling draagt, is de facto de bank (eigenlijk de gemeenschap der spaarders) die de lening heeft toegestaan.



Bij een verkoop zijn aanbieder en risicodragers dus verschillende partijen, maar bij huur zijn zij één en dezelfde partij. Vandaar dat de aanbieder (verhuurder) zekerheden wil. Hij gaat er dan soms ten onrechte van uit dat allochtonen die inkomstonzekerheid niet kunnen bieden. Maar in feite zijn niet alleen allochtonen hier het slachtoffer van. Er zijn ook gevallen bekend van verhuurders die hun pand liever verhuren aan vastbenoemde ambtenaren dan aan kleine zelfstandigen.

### ***Verzekeringssstelsel***

Als de stad Gent discriminatie op de huurmarkt echt wil tegengaan, zou zij beter een interne dienst oprichten die de dossiers screent (zoals het inkomen nagaan) en, wanneer de uitslag positief is, de huurinkomst waarborgt. Deze waarborg zou kunnen lopen minstens tot de gerechtelijke procedure is afgerond en het pand opnieuw kan worden verhuurd. Als de uitslag negatief is, heeft men te maken met een OCMW-geval. Eigenlijk zouden alle steden zo een verzekeringssstelsel kunnen uitwerken.

Men zou dit ook kunnen overlaten aan de private verzekeringsmarkt. Het risico is dan niet meer geconcentreerd bij de aanbieder (verhuurder), maar wordt beter gespreid. Er bestaan wel verzekeringen tegen onvermogen van een reisagentschap, kredietverzekeringen tegen onvermogen van een handelaar, zelfs tegen onvermogen van een bank. Waarom geen verzekering tegen het onvermogen van een huurder?

***Als de stad Gent discriminatie op de huurmarkt echt wil tegengaan, zou zij beter een interne dienst oprichten die de dossiers screent (zoals het inkomen nagaan) en, wanneer de uitslag positief is, de huurinkomst waarborgt***

Er moet dan wel een premie worden betaald. Deze kan geïnd worden op alle huurbedragen die betaald worden in de markt. Dit kan ertoe leiden dat de totale huurprijs wat zou stijgen. Maar anderzijds zullen eigenaars, zodra zij meer zekerheid krijgen over hun huurinkomsten, bereid zijn om hun pand tegen een lagere prijs te verhuren. Ook de invorderingsprocedures zullen via de verzekering een stuk efficiënter verlopen, want voor hen wordt zoiets allemaal routine. Misschien komt het netto-effect wel neer op een daling van de totale huurprijs.

De huidige praktijktests, ook al zijn ze goed bedoeld, kunnen ertoe leiden dat de discriminatie gewoon andere vormen aanneemt. Allochtonen zullen dan niet meer te horen krijgen dat het pand al verhuurd is, maar dat de hoogte of stabiliteit van hun inkomen onvoldoende is. Verzekeringen maken de marktwerking soms efficiënter. Door screening en betere spreiding van het risico (via verzekering) zal de discriminatie echt verdwijnen.

Bron: De Tijd